

平成21年6月22日 発行

街づくり準備会ニュース（第1号）

機関紙 事務局 多摩川住宅ホ号棟管理組合 TEL 489-3002

発行者 多摩川住宅【街づくり（地区計画）準備会】 会長 藤野 馨

全棟(イ、ロ、ハ、ニ、ホ、ト号棟)と公社が参加した 多摩川住宅【街づくり(地区計画)準備会】発足！



平成21年4月27日 根川地域センターで開催された設立総会

私たちが住む多摩川住宅は、行政主導により我国の経済成長を支える勤労者層が安心して快適な生活を営めるように、住環境に配慮した設計の団地として建設されました。

その後約半世紀にわたり、十分にその役割を果たしてきましたが、最近では時代の変遷により居住者の少子高齢化、耐震基準上の問題点、建物の老朽化など、現在では必ずしも最善とは言えない住環境となっているほか、多くの課題が持ち上がってきています。

このような諸問題を解決するために、35年間の償還期間を終えた分譲住宅の管理組合（ハ、ニ、ホ、ト号棟）と東京都住宅供給公社が主体となって、2年前に任意団体としての多摩川住宅【街づくり（地区計画）準備会】を設立し、活動を続けてきました。

準備会では、住環境等の改善、将来を展望した建替え問題など、様々な住民の要請に対応するために、調査検討や勉強を続けてきました。

その活動の過程で建設当時は、我が多摩川住宅の快適な環境維持に貢献してきた各種の規制が、現在ではかえって将来の発展を制約するような事態となつて来ていることが分かりました。

我が多摩川住宅は、都市計画法に基づく「一団地の住宅施設」となっているために、建設当時の規制、例えば建物の建ぺい率、容積率や住宅の戸数、更には公園や緑地の配置などが厳格に定められており、時代の要請に応える対応策が取れないような現状になっています。

この現状を打破するためには、国土交通省の都市計画運用指針にも示されているように、「一団地の住宅施設」を廃止して、調布市や狛江市が定める「地区計画」へ移行し、『良好な環境を確保しつつ、各種の規制は現在の社会・経済の実態に合わせて柔軟なものに見直すことが望ましい』と判明しました。

そこで、これまでの任意団体の「準備会」から、名称は同じですが、調布市、狛江市の「街づくり条例」に基づく【街づくり（地区計画）準備会】に組織換えを行い、これまで以上に拡充強化する必要が出てきました。

今回、新たにイ号棟、ロ号棟、ソシア多摩川にも準備会への参加を呼びかけ、加えて準備会会則の再検討や、各号棟単位会からの準備会に参画する会員数の増員などの事項を、調布市、狛江市のご指導のもとに進めてきました。

その結果、これまでの任意的な組織から、条例に基づく組織に充実強化した「準備会」として設立する運びとなり、平成21年4月27日に設立総会を開催することができました。設立総会においては、予定した議題である「準備会会則の決定」、「会員名簿の確認」、「平成21年度の事業計画」、「平成20年度の決算及び監査報告、平成21年度の予算案」について、それぞれ審議後の承認がなされ、正式に「多摩川住宅【街づくり（地区計画）準備会】」が設立されました。

追加報告として、平成21年5月29日「調布」・「狛江」の両市に、それぞれの「街づくり準備会認定申請書」に基づく「申請書」を提出し、その結果、調布市6月3日・狛江市6月18日付けにより、両市の条例に基づいた「準備会」としての認定がされました。

準備会の今後の活動について

今後の多摩川住宅【街づくり（地区計画）準備会】の活動計画としては、会則第3条に定める「一団地の住宅施設」の見直しの検討と「地区計画制度を活用した街づくりを推進」という目的を達成するために、諸活動を行います。

即ち、平成21年度は原則として両市の街づくり条例、マスター・プラン、地区計画についての勉強会、説明会などを通して住民の間の共通認識を醸成します。

そのためには、両市の行政当局の指導、助言のもとに、調査研究、勉強会を精力的に実施しますが、その他に多摩川住宅

に関する住民の現状認識に関するアンケート調査、専門家による出前講座の開催、広報紙による情報の提供を行います。

設立総会后、第1回「街づくり勉強会」を開催



設立総会后開催された調布市、狛江市の担当者による勉強会の模様

設立総会終了後には、同じ会場において第1回の勉強会が行なわれ、調布市、狛江市の担当者から、それぞれの市の「街づくり計画」に関する講演が、プロジェクターを使って行われました。

調布市都市整備部・開発調整課の担当者から、最初に「調布市 ほっとするふるさとをはぐくむ まちづくり条例」についての説明が行われました。

従来の街づくりは、行政側からの提案に基づくものでしたが、これからは住民の発意により行政に対して「街づくりのプランを提案する」と言う条例の基本理念が説明されました。

街づくりの活動としては、「公園や広場が欲しい」、「街並みに統一感を持たせたい」等の意見を取りまとめ、地区計画（案）として行政に提案します。また、行政は住民からの提案に基づいて地区計画を策定します。

住民発意で地区計画を提案するためには、地域住民により構成される「街づくり準備会」において、自主的な活動が行われていること、継続的な調査研究活動を行っていること、住民参加が保障されていることが必要であるとの説明でした。

そして、このような条件を満たす「街づくり準備会」に対して、広報資料の作成等のための活動費用の助成、専門家の派遣、相談や情報の提供が行われることとなります。

街づくり準備会では、街づくりについての勉強会を中心に活動を行いますが、その後、街の将来像や問題点、課題についてより具体的な検討を行うために、街づくり協議会へステップアップすることができます。また、協議会で検討した結果は、「市に街づくり提案」として提案することができるということでした。

そして具体的な事例として、調布市富士見町の「富士見町住宅街づくり準備会」についての事例が紹介されました。

引き続き狛江市建設環境部・都市整備課の担当者から、「まちづくり あなたとそだてる このまちを 水と緑の住宅都市 狛江」と題する「まちづくり条例」について、その趣旨説明がありま

した。内容は調布市とほぼ同じであり、街づくりの整備内容の検討段階から住民の参加を求めるものでした。

また、具体的な事例としては、狛江市岩戸北四丁目の「北部地区まちづくり計画」についてのご説明がありました。

資料「一団地の住宅施設」としての多摩川住宅の現状

1. 現状

多摩川住宅は「一団地の住宅施設」となっている（都市計画法第11条に定める都市施設）。昭和39年当時の住宅難、人口増加に対応して、集合住宅を計画的に整備するために建設され、住宅の集団的建設とこれに付随する道路、公園、公益施設を総合的に整備。

2. 最近の動き（国土交通省、東京都）

団地の老朽化対策、地震対策の強化のための建替えを促進するため、「一団地の住宅施設」を廃止し、新たな「地区計画」への移行促進を推奨している。

3. 多摩川住宅の現状

都市計画法に基づく「一団地の住宅施設」として5階と12階の中高層住宅、約3,880戸で構成する建物、共有施設すべてを、同一敷地内にあるとみなして、建築規制（建ぺい率26%、容積率60%）を適用。

4. 全般的な規制緩和の動向

「地区計画」への移行によって「一団地の住宅施設」が廃止された場合には、建ぺい率、容積率は都市計画法に定められた数値（建ぺい率60%、容積率200%）を上限に緩和される。これにより将来の建物の老朽化対策、耐震構造のための大規模改修、増築、建替え、など、多摩川住宅の敷地の有効活用が可能となる。

平成21年度 準備会 役員のみなさん

会長 ホ号棟 藤野 馨
副会長 は棟 中台紘一郎
副会長 ニ棟 河西信美
副会長 ト号棟 杉山 元
会計 は棟 斉藤文清

幹事 イ号棟 杉浦祝子
幹事 イ号棟 岩谷政之
幹事 ロ号棟 森原秀夫
幹事 ロ号棟 真崎利近
幹事 ト号棟 植村 峻

幹事 公社 中野秀昭
監査 ニ棟 安部昌美
監査 公社 領家正明
事務局長 ホ号棟 青木龍司